



Ситуация на рынке услуг оценки в Республике Беларусь.

Перспективы развития.



ИГМ
КОНСАЛТ



Председатель Ассоциации
Оценочных Организаций

Юрени Светлана



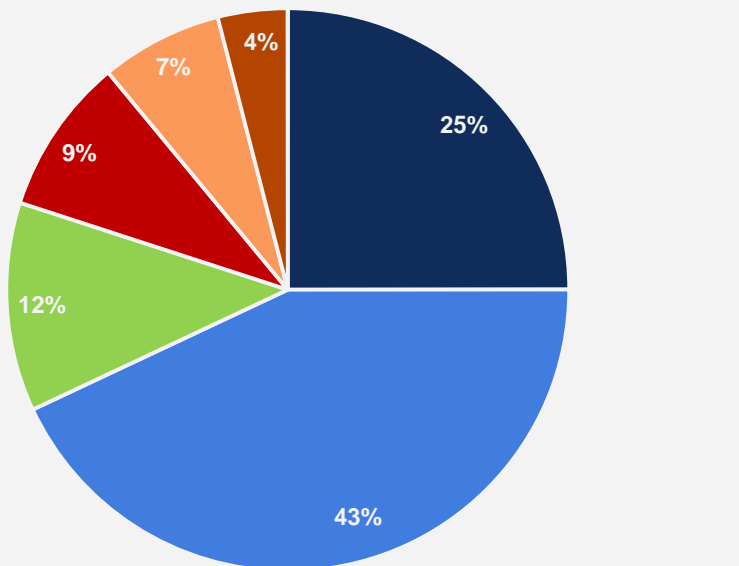
Управляющий партнер ГК ИПМ-Консалт
Падунович Инесса

Оценка в Беларуси:

- Специфика белорусского рынка оценки.
- Анализ рынка оценки Беларуси.
- Что изменилось в 2021?
- Цели и задачи для развития.

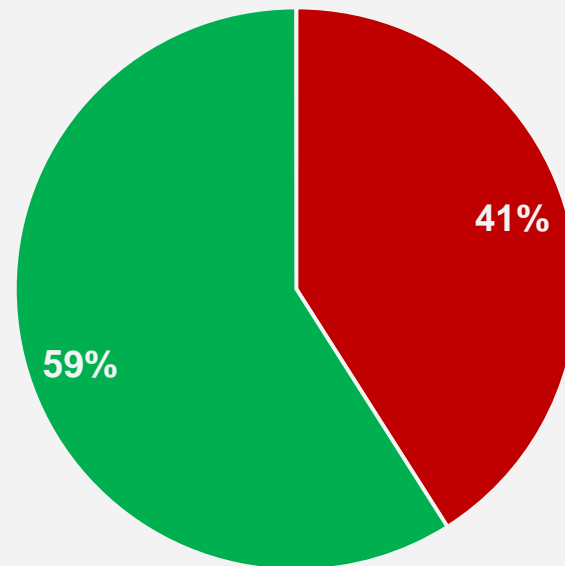
Срез по целям оценки в ГК ИПМ-Консалт

Цели оценки



- Залог
- Аукцион
- Прямая продажа
- Внесение в УФ
- Переоценка
- Экспертиза

Экономическое состояние клиента



- Банкрот
- Работающее

Для развития и сохранения жизнеспособности должны расширять ассортимент услуг



- ☐ Оценочная деятельность
- ☐ Инвестиционный консалтинг
- ☐ Проведение аукционов
- ☐ Юридический консалтинг
- ☐ Управление недвижимостью



- ☐ Оценочная деятельность
- ☐ Риэлтерские услуги
- ☐ Техническая инвентаризация
- ☐ Регистрация объектов недвижимости



- ☐ Оценочная деятельность
- ☐ Сертификация
- ☐ Охрана и защита ОИС



- ☐ Экспертиза
- ☐ Оценочная деятельность
- ☐ Инженерные услуги

2020-2021

Структура рынка оценки РБ (выданные заключения) среди оценочных организаций

Доля государственного и частного сектора
2020 г.



Доля заключений выдаваемых
организациями входящих в АОО



Отсутствие инструментов для анализа рынка оценки. Первый инструмент появляется в 2020 году, который можем использовать для анализа только в 2021.

Не можем:

- 1) Анализировать продажи наших услуг.
- 2) Измерять эффективность штата.
- 3) Разработать стратегию развития.
- 4) Посмотреть историю объекта оценки

В 2021 году мы получаем рабочий инструмент «Государственный реестр оценщиков»:
позволяет собирать статистическую информацию по рынку, планировать свою работу, и
прогнозировать будущее:

Теперь можем:

- 1) Проанализировать конкурентов: кол-во заключений, структуру объектов.
- 2) Мониторинг рынка: запланировать спад или рост спроса.
- 3) Изучить конъюнктуру: государственный \ частный оценщик, цели и т.д.
- 4) Увидеть историю объекта оценки (кто оценивал, результат и т.д.)
- 5) Выстроить стратегию деятельности (с учетом ретроспективной статистики)

Анализ опирается только на внутреннюю статистику, что может давать некорректное понимание рынка - выбор неправильных инструментов развития

2016 год

Оценка объектов недвижимости
(здания, сооружения,
изолированные помещения,
незавершенное строительство,
передаточные устройства)

- Залог
- Продажа
- Переоценка

50%



Оценка транспорта (в т.ч. определение размера
ущерба после ДТП)

- Залог
- Продажа

5%



оценка машин и оборудования
(технологическое оборудование,
машины, инвентарь);

- Залог
- Продажа

30%



оценка
предприятия как объекта прав;
предприятия как имущественный комплекс;
доли в уставном фонде юридического лица;
одной акции;
пакета акций;
части предприятия

15%

- Продажа (в т.ч. ПИК в процедуре банкротства)
- Неденежный вклад



2021 год (3 квартала)

Недвижимость:	15979	
Изолированное помещение	6568	60%
Кап. строение	7817	
НЗС	382	
Недвижимость на земле	1212	
Оборудование	1551	5,8%
Транспорт	4352	16%
Акции, доли, ПИКи	47	0,2%
ОИС	29	
Комплекс о.о.	4551	17%
Итого	26 509	

2020 vs 2021

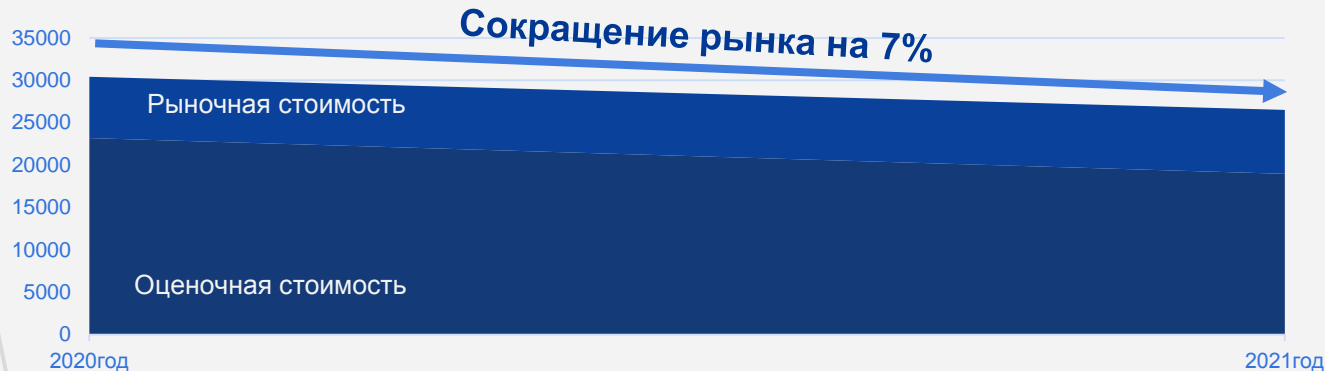
Сравнение структуры рынка объектов оценки

	3 квартала 2020		3 квартала 2021		Изменение
	Кол-во объектов	Доля	Кол-во объектов	Доля	
Недвижимость:	17 236	61%	15979	60%	-8%
Изолированное пом.	6937		6568		
Кап. строение	8350		7817		
НЗС	381		382		
Недвижимость на земле	1568		1212		
Оборудование	1858	6 %	1551	5,8%	-15%
Транспорт	4592	16%	4352	16%	-5%
Акции, доли, ПИКи	40	0,2%	47	0,2%	+15%
ОИС	17		29		+70%
Комплекс о.о.	4567	16,8%	4551	17%	На том же
Итого	28 310		26 509		-6,5%

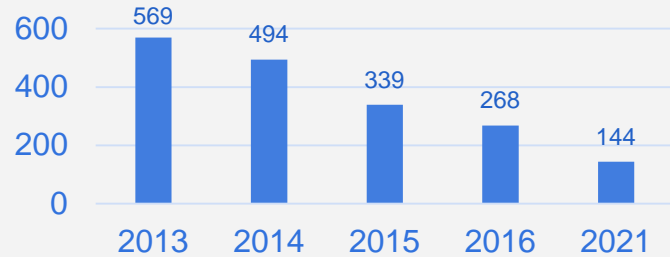
2020

Структура заключений оценки РБ

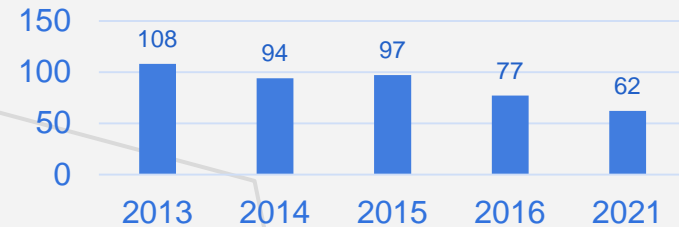
	3 квартала 2020	3 квартала 2021
Кол-во заключений	30416	26509
Кол-во заключений об оценочной стоимости	7228	7537
Кол-во заключений об рыночной стоимости	23188	18972
Кол-во заключений выданных и.о. юрлицом	27028	23576
Кол-во заключений выданных и.о. ИП	3588	2933



Снижение стоимости услуг продолжается



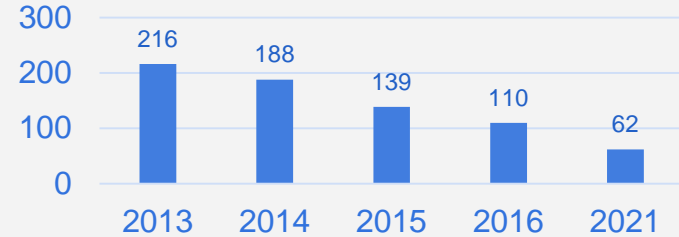
■ Стоимость услуг по оценке недвижимости в USD без НДС



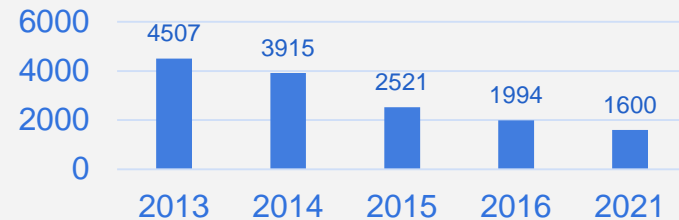
■ Стоимость услуг по оценке транспорта в USD без НДС

**Средняя стоимость
оценки 1 единицы ОС в
комплексе объектов
оценки (более 60 ед.)**

20 USD



■ Стоимость услуг по оценке оборудования в USD без НДС



■ Стоимость услуг по оценке бизнеса в USD без НДС

Стоимость услуги снижается, а затраты растут

1. Затраты только на развитие (обязательные!):

- Обучение оценщиков раз в три года
- Использовать платные ресурсы для работы (анализы рынка, базы данных стоимостей, подписки на платные ресурсы, вебинары и курсы, иностранные материалы)
- Налоговая нагрузка не снижается и не будет...

2. Затраты на стабильную работу:

- Зарплатный фонд – нужен квалифицированный персонал
- Учащаются оспаривания (суд)
- Учащаются экспертизы

3. Затраты на привлечение:

- Меняется структура клиентов – новые инструменты продвижения
- Доработка ресурсов для повышения лояльности клиентов
- Разработка новых продуктов

Нельзя оставаться без будущего

Количество оценщиков в РБ
(физ.лиц)

677

Только земля

55

Средний возраст оценщиков
в ГК ИПМ-Консалт

32 года

- **5 лет на обучение оценщика:** до уровня необходимого коммуникации с клиентами и работы с ОС.
- **Престижность:** молодые специалисты хотят видеть рост : профессиональный и материальный.
- **Привлекать молодые кадры:** развитие рынка невозможно на том что есть , появляются новые инструменты новые технологии которыми молодежь владеет уже сегодня.
- **А новые инструменты:** требуют вложений которые должны обеспечиваться стоимостью услуги.

Список вопросов

SWOT 2016

Угрозы	Возможности
<p>Падение цен на услуги по оценке</p> <p>Инфляция</p> <p>Низкая потребность рынка в результатах независимой оценки</p>	<p>Приход инвесторов</p> <p>Развитие фондового рынка</p> <p>Переоценка основных средств (распространение действия Указа 615)</p>

SWOT 2021

Угрозы	Возможности
<p>Падение цен на услуги по оценке</p> <p>Инфляция</p> <p>Снижение качества услуги</p> <p>Уход квалифицированного персонала</p> <p>Длительное падение рынка</p> <p>Увеличение конкуренции – легкий вход</p>	<p>Развитие фондового рынка</p> <p>Стабилизация и рост рынка</p>

Список вопросов

SWOT 2016

Сильная сторона	Слабая сторона
<p>Большое количество опытных оценщиков</p> <p>Работает Экспертно-консультационный совет по оценочной деятельности</p> <p>Создана система подготовки оценщиков (как в ВУЗах, так и система переподготовки)</p> <p>Практически нет внешних конкурентов</p> <p>Жесткая конкуренция внутри РБ</p> <p>Работа с Big 4</p>	<p>Низкие цены на услуги</p> <p>Недостаточная квалификация ряда оценщиков</p> <p>Легкий вход в профессию</p> <p>Не престижность профессии оценщика</p> <p>Разное качество услуг по оценке</p> <p>Нормативы затрат времени на оценку (отсутствие минимальных тарифов) - непропорциональны квалификации</p>
Сильная сторона	Слабая сторона
<p>Большое количество опытных оценщиков – конкуренция растет</p> <p>Создана система подготовки оценщиков</p> <p>Практически нет внешних конкурентов</p> <p>Жесткая конкуренция внутри РБ</p> <p>Появляются инструменты для планирования (Реестр оценщиков)</p>	<p>Низкие цены на услуги</p> <p>Недостаточная квалификация ряда оценщиков</p> <p>Легкий вход в профессию</p> <p>Не престижность профессии оценщика</p> <p>Разное качество услуг по оценке</p> <p>Нормативы затрат времени на оценку – непропорциональны квалификации</p>

Что мы имеем

- Продолжающееся снижение цен на услуги.
- Конкуренция растет – легкий вход в профессию, нужны барьеры.
- Качество падает - рынок привык что оценщик может что угодно (Хуже, чем оценщикам, только певцам!!! Почему-то почти все жители Земли считают, что они умеют петь!!!!) .
- Квалификация падает – низкие зарплаты.
- Отсутствие инструментов для внешнего контроля качества.
- 5 лет топчемся на месте, а нужно развиваться!

Развитие рынка и устранение отрицательных тенденций.

- Саморегулирование в оценочной деятельности с обязательным членством
- Правила предпринимательской (профессиональной) деятельности позволяют:
 - прозрачность деятельности СРО → прозрачность деятельности исполнителей оценки,
- Обоснование минимальной стоимости услуг и их соблюдение членами СРО.
- Дополнительная проверка качества услуг внутри СРО.
- Оценку деятельности через оценку соблюдения членами СРО правил предпринимательской (профессиональной) деятельности и условий членства в саморегулируемой организации,
- Повышать квалификацию оценщиков, через организацию обучения членов СРО,
- Формировать и выражать коллективное мнение участников отраслевого рынка,

Впереди большая работа!

Спасибо за внимание!!!!